

CAUCO / GR

4 ½ -Zi.-Haus und Rustico zum Ausbauen
sehr sonnig und ruhig, mit toller Aussicht

*Casa di 4 ½ locali e rustico da riattare
molto soleggiata e tranquilla, con splendida vista*



4180/4272

Fr. 575'000.--



GEIERSBERGER IMMOBILIEN

www.ti-immobili.ch

BEAT GEIERSBERGER • Tel: 079 643 78 67 • beat.geiersberger@ti-immobili.ch

BÜRO/AUSSTELLUNG: Via Ciseri 2b, 6600 Locarno (vis à vis der Hauptpost Locarno)



● Standort | Umgebung

6546 Cauco, Via Valegia 32
Region: Val Calanca
Lage: sehr sonnig und ruhig
Aussicht: herrliche Bergsicht
Einkauf: Grono
Öffentliche Verkehrsmittel: 200 m
Entfernung zur nächsten Stadt: 25 km
Entfernung von der Autobahn: 16 km

● Eckdaten | Ausstattung

Grundstücksfläche: ca. 1786 m²
Wohnfläche: ca. 100 + 90 m² Rustico
Kubatur: ca. 536 m³ + 293 m³ Rustico
Etagen: 2 Rustico auch 2 Ebene
Zustand: gut Rustico zum Ausbauen
Zweitwohnsitz: muss abgeklärt werden
Heizung: Kamin + Ölzentralheizung
Parken: 2-3 neben dem Grundstück

● Beschreibung

Dieses 4 ½-Zimmerhaus mit separatem Rustico zum Ausbauen befindet sich an sehr sonniger und ruhiger Lage im Dorf Cauco, im schönen Val Calanca, in Via Valegia 32.

Das Haus ist wie folgt eingeteilt: im 1. Stock ist das Wohnzimmer, die offene Küche, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne. Im Erdgeschoss ist ein weiteres Zimmer mit WC/Dusche eingerichtet. Dieses wird zur Zeit als Krafttrainingraum genutzt. Zwei grosse Keller mit Heizung und grossem Boiler 200 Liter auf der gleichen Ebene und sind von aussen bequem erreichbar. Ein Teil der Wände wurde in den letzten Jahren isoliert, vor allem im Wohnzimmer merkt man das sehr, wenn das Kamin eingefeuert ist. Das Haus befindet sich in einem guten gepflegten Zustand. Im Außenbereich gibt es viel Platz zum Lagern von Holz.

Das Haus ist von einem großen Garten umgeben und gleich nebenan ein noch auszubauendes grosses Rustico welches eine weitere Wohnfläche von ca. 90 m² ergeben würde. Hier gibt es genügend Platz zum Sonnenbaden, Grillen mit Freunden oder zum Anlegen eines Gemüsegartens.

Von allen Seiten hat man einen wunderschönen Blick auf die Berge. Man findet die absolute Ruhe eines unberührten Tales. So können verschiedene Wanderungen oder Fahrradtouren unternommen werden. Die Seilbahn Arvigo-Braggio ist nur 4 km entfernt. Es ist der ideale Ort, um einen Urlaub zu verbringen oder für diejenigen, die einen ruhigen Home-Office-Standort suchen.

Das Grundstück ist auch im Winter mit dem Auto gut erreichbar. Sie können direkt neben dem Grundstück parken. Das Dorf Grono mit seinen Geschäften und die Autobahn A13 sind 16 km entfernt. Bellinzona Nord ist in ca. 30 Minuten zu erreichen. Die Städte Locarno und Locarno mit ihren Seen sind 50 Minuten entfernt.

Das Haus kann man zu Fr. 480'000.-- und das Rustico alleine für Fr. 95'000.--erwerben.

.....

● Highlights

- ✓ sehr sonnige und ruhige Lage
- ✓ schöner Bergblick
- ✓ großer Umschwung
- ✓ Zugang auch im Winter

● Ubicazione | Dintorni

6546 Cauco, Via Valegia 32

Regione: Val Calanca

Posizione: molto soleggiata e tranquilla

Vista: meravigliosa, sulle montagne

Shopping: Grono

Trasporto pubblico: 200 m

Distanza dalla città più vicina: 25 km

Distanza dall'autostrada: 16 km

● Informazione sull'immobile

Superficie del terreno: circa 1786 m²

Superficie abitabile: ca. 100 + 90m² Rustico

Cubatura: ca. 536 m³ + 292 m³ Rustico

Piani: 2 Rustico anche su 2 livelli

Condizioni: buon rustico da ampliare

Seconda casa: da chiarire

Riscaldamento: camino e centrale a olio

Parcheggio: 2-3 vicino alla proprietà

● Descrizione dell'immobile

Questa casa di 4 ½ locali con rustico separato si trova in una posizione molto soleggiata e tranquilla nel villaggio di Cauco, nella bellissima Val Calanca, in Via Valegia 32.

La casa è così suddivisa: al 1° piano si trovano il soggiorno, la cucina a vista, due camere da letto e un bagno con vasca. Al piano terra si trova un'altra stanza con WC/doccia. Due grandi cantine con riscaldamento e una grande caldaia da 200 litri si trovano allo stesso livello e sono facilmente accessibili dall'esterno. Alcune pareti sono state isolate negli ultimi anni, il che è particolarmente evidente nel soggiorno quando il camino è acceso. La casa è in buone condizioni e ben tenuta. All'esterno c'è molto spazio per conservare la legna.

La casa è circondata da un ampio giardino e proprio accanto si trova un grande rustico che potrebbe essere ampliato per creare altri 90 m² di spazio abitativo. Qui c'è molto spazio per prendere il sole, fare grigliate con gli amici o piantare un orto.

Da tutti i lati si gode di una splendida vista sulle montagne. Troverete la tranquillità assoluta di una valle incontaminata. È possibile intraprendere diverse escursioni a piedi o in bicicletta. La funivia Arvigo-Braggio dista solo 4 km. È il luogo ideale per trascorrere una vacanza o per chi cerca una tranquilla casa-ufficio.

La struttura è facilmente raggiungibile in auto anche in inverno. È possibile parcheggiare proprio accanto alla proprietà. Il paese di Grono con i suoi negozi e l'autostrada A13 distano 16 km. Bellinzona Nord è raggiungibile in circa 30 minuti. Le città di Locarno e Locarno con i suoi laghi distano 50 minuti.

Si può acquistare la casa per Fr. 480'000.-- e il rustico per Fr. 95'000.--.

.....

● Highlights

- ✓ posizione molto soleggiata e tranquilla
- ✓ bella vista sulle montagne
- ✓ ampia area circostante
- ✓ accesso anche in inverno



Wohnzimmer / Soggiorno



Küche / cucina



Essbereich / Zona pranzo



Zimmer / camera



Zimmer / camera



Schlafzimmer / camera da letto



Rustico / rustico



Innenbereich Rustico / interni rustico



Badezimmer / Bagno



WC – Dusche / WC – doccia



Badezimmer unten / bagno sotto



Keller – Technische Raum / cantina – locale tecnico



Garten / giardino



Garten / giardino



Aussicht / vista



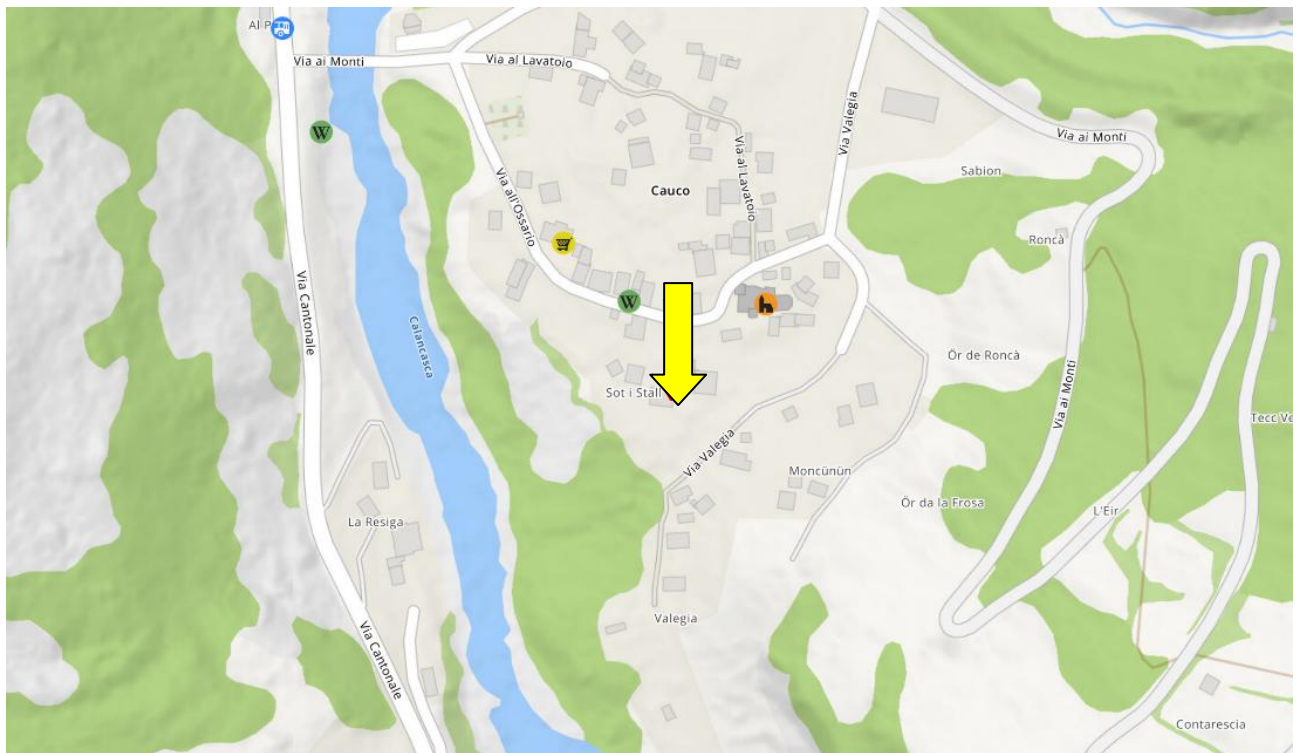
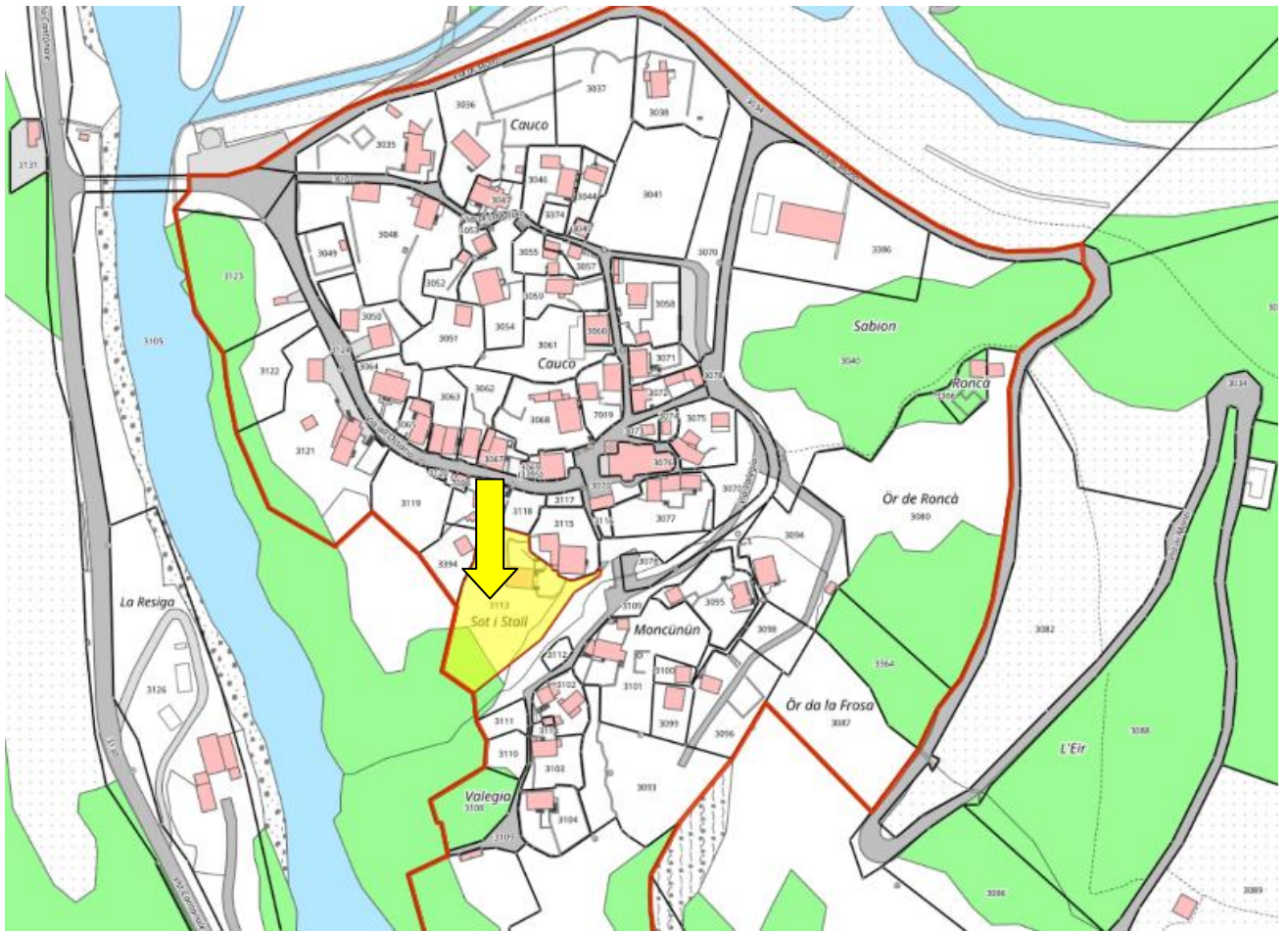
Rustico / rustico



Haus / casa



Haus / casa



GRIGIONI | Cauco

